

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành quy định điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;  
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 447/TTr-STNMT ngày 09 tháng 10 năm 2024.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

**Điều 2.** Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 20 tháng 10 năm 2024.

2. Quyết định này thay thế các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên:

a) Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2014 về việc ban hành Quy định diện tích, kích thước cạnh thửa đất tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên;

b) Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho

mỗi hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2014 và Quy định diện tích, kích thước cạnh thửa đất tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 06 năm 11 năm 2024 của UBND tỉnh Phú Yên;

c) Quyết định số 25/2021/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; Quy định diện tích, kích thước cạnh thửa đất tối thiểu được phép tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh;

d) Quyết định số 22/2022/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 25/2021/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2014, Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Hồ Thị Nguyên Thảo**

## QUY ĐỊNH

### Điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên

(Kèm theo Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND

ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên)

## Chương I

### NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng; cơ quan, đơn vị quản lý nhà nước khác có liên quan.
- Người sử dụng đất; chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa.
- Cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến quản lý, sử dụng và thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất.

#### Điều 3. Các trường hợp không áp dụng điều kiện, diện tích tối thiểu được phép tách thửa

- Quyết định thu hồi đất một phần thửa đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc thu hồi đất để thực hiện dự án theo văn bản cho phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc theo pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.
- Bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- Tặng cho một phần diện tích của thửa đất để làm đường giao thông, thủy lợi hoặc công trình công cộng khác theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.
- Đối với việc sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2024 thì thực hiện thủ tục tách thửa đất đối với phần diện tích trong ranh giới dự án để thực hiện quyền của người sử dụng đất, mà không phải thực hiện điều kiện tách thửa theo quy định này.
- Đối với việc sử dụng đất thuộc trường hợp Nhà đầu tư chuyển nhượng một phần dự án đầu tư theo quy định của pháp luật lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản.

## Chương II

### ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA, HỢP THỬA VÀ DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA, HỢP THỬA

#### **Điều 4. Nguyên tắc, điều kiện chung về tách thửa đất, hợp thửa đất**

Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện chung theo quy định tại khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai và thửa đất không có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp thông báo hoặc quyết định thu hồi đất chỉ ảnh hưởng đến một phần diện tích của thửa đất, phần diện tích còn lại vẫn đủ điều kiện tách thửa, hợp thửa theo quy định này thì được phép tách thửa, hợp thửa.

#### **Điều 5. Điều kiện cụ thể tách thửa đất**

Ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại Điều 4 của Quy định này, việc tách thửa đất còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

1. Phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai.
2. Thuộc những loại đất đã được quy định tại quy định này.
3. Đối với trường hợp thực hiện dự án phải phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng, bản vẽ tổng mặt bằng, quy hoạch tổng mặt bằng được thẩm định, phê duyệt theo quy định.
4. Không tách thửa các khu vực hiện đang là đất ở biệt thự, đất ở liên kế thuộc các dự án phát triển nhà ở được thực hiện theo quy định pháp luật về đầu tư, để bán, cho thuê, cho thuê mua, các khu tái định cư đã được cấp Giấy chứng nhận từng thửa đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

#### **Điều 6. Điều kiện cụ thể hợp thửa đất**

Ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại Điều 4 của Quy định này và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai, còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

1. Các thửa đất có nguồn gốc từ thửa đất ở có vườn, ao cùng một chủ sử dụng đất đã được tách thửa nay có nhu cầu thì được hợp thửa.
2. Thửa đất ở liên kế tại các dự án phát triển nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất, nếu có nhu cầu thì được hợp thửa đất nhưng không làm thay đổi kiến trúc được quản lý theo quy hoạch đã được phê duyệt do cơ quan tiếp nhận hồ sơ chủ trì, phối hợp cơ quan có thẩm quyền quản lý quy hoạch có ý kiến về sự phù hợp.

#### **Điều 7. Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất nông nghiệp**

1. Đối với đất nông nghiệp (không thuộc trường hợp tại Điều 8 của Quy định này): Các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu theo mức quy định dưới đây:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Đất trồng lúa	1.000
2	Đất trồng cây hàng năm khác	1.000
3	Đất trồng cây lâu năm	2.000
4	Đất làm muối	500
5	Đất rừng sản xuất	5.000
6	Đất rừng phòng hộ	10.000

7	Đất nuôi trồng thủy sản	2.000
8	Đất nông nghiệp khác	500

2. Đối với đất nông nghiệp trước đây được cân đối theo Nghị định 64-CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ cho hộ gia đình sử dụng đất, nay người sử dụng đất trong hộ gia đình có nhu cầu tách thửa để phân chia diện tích được cân đối theo nhân khẩu để thực hiện quyền sử dụng đất thì diện tích tối thiểu cho phép tách thửa được xác định theo hạn mức giao đất đã cân đối theo nhân khẩu mà không áp dụng theo diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này.

**Điều 8. Diện tích đất, kích thước cạnh tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở hoặc đất nông nghiệp trong khu dân cư**

1. Đối với đất ở, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở:

a) Các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu theo mức quy định dưới đây:

STT	Khu vực	Diện tích (m <sup>2</sup> )
1	Các phường, thị trấn	50
2	Các xã còn lại	60

b) Các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo kích thước cạnh phía tiếp giáp lối đi và chiều sâu thửa đất bằng hoặc lớn hơn 5 m đối với khu vực nông thôn; bằng hoặc lớn hơn 4 m đối với khu vực đô thị. Nếu thửa đất có nhiều cạnh tiếp giáp với một lối đi thì tổng chiều dài các cạnh đó phải đảm bảo theo quy định này;

c) Đối với các thửa đất xây dựng nhà ở trong các khu quy hoạch xây dựng mới phải đáp ứng kích thước theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành của lĩnh vực xây dựng;

d) Việc tách thửa đối với thửa đất có 2 loại đất được quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì điều kiện tách thửa được áp dụng cho mục đích đất ở.

2. Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư:

a) Đất nông nghiệp trong khu dân cư là đất nông nghiệp thuộc khu vực dân cư nông thôn hoặc đô thị; ranh giới của khu dân cư được xác định theo quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư được xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng hiện có;

b) Các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo kích thước cạnh phía tiếp giáp đường, chiều sâu thửa đất bằng hoặc lớn hơn 5 m đối với khu vực nông thôn, bằng hoặc lớn hơn 4 m đối với khu vực đô thị. Diện tích của các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo không thấp hơn hạn mức tối thiểu giao đất ở tương ứng theo từng địa bàn.

**Điều 9. Diện tích, kích thước tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đất phi nông nghiệp thuộc các dự án phát triển nhà ở; dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở**

1. Việc tách thửa đất phải đảm bảo theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc bản vẽ tổng mặt bằng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt.

2. Việc hợp thửa phải đảm bảo nguyên tắc và điều kiện quy định tại Điều 4 và Điều 6 của Quy định này; phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng, bản vẽ tổng mặt bằng, quy hoạch tổng mặt bằng được thẩm định, phê duyệt theo quy định.

### **Chương III** **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 10. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Các trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ hợp lệ trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được tách thửa, hợp thửa, cấp Giấy chứng nhận thì được thực hiện theo các Quyết định của UBND tỉnh Phú Yên: Số 38/2014/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2014, số 42/2014/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2014, số 38/2018/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2018, số 25/2021/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2021, số 22/2022/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2022; đối với hồ sơ tách thửa nếu áp dụng theo quy định này mà thuận lợi hơn cho người sử dụng đất và được người sử dụng đất đồng ý thì thực hiện theo quy định này.

2. Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án trước ngày 01/8/2024 thì thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án.

#### **Điều 11. Trách nhiệm thực hiện**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Tổ chức triển khai và phối hợp với các sở, ban, ngành và địa phương liên quan theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này;

b) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa, hợp thửa và cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

c) Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành và địa phương tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện quy định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị trực thuộc, Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với các trường hợp tách thửa, hợp thửa không đúng quy định tại Quy định này; phối hợp với Cơ quan tiếp nhận hồ sơ trong quá trình giải quyết hồ sơ;

b) Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, khó khăn thì kịp thời báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

3. Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai:

a) Giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa, hợp thửa theo quy định. Trường hợp cần thiết phải có ý kiến liên quan đến quy hoạch, xác định thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư thì Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm lấy ý kiến của cơ quan quản lý về quy hoạch và địa phương;

b) Thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

4. Các cơ quan, đơn vị liên quan phối hợp thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ của từng cơ quan, đơn vị theo quy định.

**Điều 12. Điều khoản thi hành**

1. Các nội dung không quy định trong Quy định này thì thực hiện theo các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

2. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh các trường hợp không có trong Quy định này hoặc các trường hợp đã có trong Quy định này nhưng chưa phù hợp với thực tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các sở, ban, ngành, tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời báo cáo, đề xuất gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.